GE	a
GRZ 0,8	FH = max. 14,0m
FD, SD, PD SHED	DN = 0-30°
	ROK = + 0,30 m
höchstzulässiges Emissionskontingent	
L_{EK} Tags 63 dB(A)/m²	L_{EK} Nachts 48 dB(A)/m²

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8 — Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,8
- FH = max. 14,0m — Max. zulässige Firsthöhe, hier: 14,0m
- ROK = + 0,30 m — maximal zulässige OK Rohfußboden, hier: + 0,30 m über Höhenbezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Bereiche für Ein- und Ausfahrten
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung
- Bestandsbaum, zu erhalten
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Versickerung
- Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- Gehölzpflanzung/Hecke, zu erhalten
- Zu pflanzendes Gehölz/Hecke, Lage variabel

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- A1 — Abgrenzung Ausgleichsfläche
- Ausgleichsmaßnahme: Ausweisung „Waldrefugium Auhalde"

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung Geltungsbereich
- A / B — Emissionskontingente: Richtungssektoren für Zusatzkontingente

Örtliche Bauvorschriften

- FD/SD/PD SHED — Zulässige Dachformen hier: Flachdach, Satteldach, Pultdach und Sheddach
- DN = 0-30° — Zulässige Dachneigung hier: 0-30 Grad

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan
- Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Änderungsbereich "BP Langensteig II"
- 602 — Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Grundstücksgrenze, Planung
- Bestandsgebäude
- GS 2.920 m² — Parzellennummer mit Flächengröße
- Baum-, Gehölzbestand
- Biotop Bestand
- Gasleitung, Bestand
- Feldkreuz
- Wasserleitung, Bestand
- Kanal, Bestand

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Hettingen hat in der Sitzung vom 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gewerbegebiet Langensteig IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2018 hat in der Zeit vom 07.05.1018 bis 08.06.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2018 hat in der Zeit vom 14.05.2018 bis 14.06.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 24.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2018 bis 21.09.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2018 bis 21.09.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Hettingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.10.2018 den Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Langensteig IV" in der Fassung vom 16.10.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Hettingen, den 17.10.2018

(Bürgermeisterin Dagmar Kuster)

7. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Langensteig IV", bestehend aus demTextteil (Seite 1 bis 38), der Satzung sowie den dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften und der Zeichnung in der Fassung vom 16.10.2018 dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.10.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Hettingen, den 17.10.2018

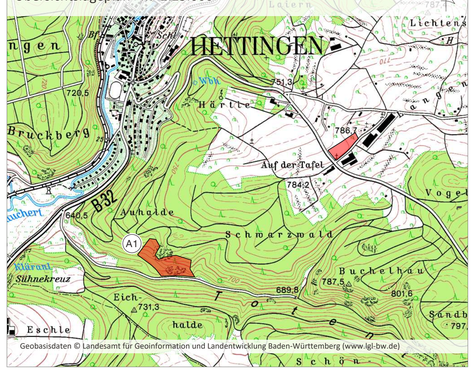
(Bürgermeisterin Dagmar Kuster)

8. Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Langensteig IV" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.2018 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Hettingen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Stadt Hettingen, den 25.10.2018

(Bürgermeisterin Dagmar Kuster)

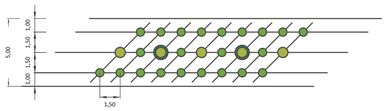
Übersichtslageplan M 1:15.000



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Ausgleichsfläche M 1:2.500

Grundraster für Heckenpflanzung, 3-reihig



- Sträucher, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m
- Bäume zweiter Ordnung in Heister- / Solitärqualität, Pflanzabstand 3 m
- Bäume erster Ordnung in Hochstamm- / Solitärqualität, Pflanzabstand 6 m

Sträucher gleicher Art werden in Gruppen von 3-5 Pflanzen zusammen gepflanzt

Projekt / Bauvorhaben:
Stadt Hettingen
Bebauungsplan "GE Langensteig IV"

Planbezeichnung:
Zeichnerischer Teil
Planfassung

Stand:
16.10.2018

Auftraggeber / Bauherr:
Stadt Hettingen
Schloss
72513 Hettingen

Maßstab:
1:500

Projekt Nr.: 6132
Bearbeiter/in: WE/MY

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 12, D - 87700 Memmingen, Fon: +49 (0)8331/4904-0, Fax: +49 (0)8331/4904-20
Döllgaststraße 12, D - 86199 Augsburg, Fon: +49 (0)821 455459-0, Fax: +49 (0)821 455459-20

Urheberrechtlich geschützt!
© 2018 LARS consult GmbH

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

L:\6132- ... ensteig IV\01-Bebauungsplan\04-CAD\04-Genehmigung\181008_6132_G.dwg

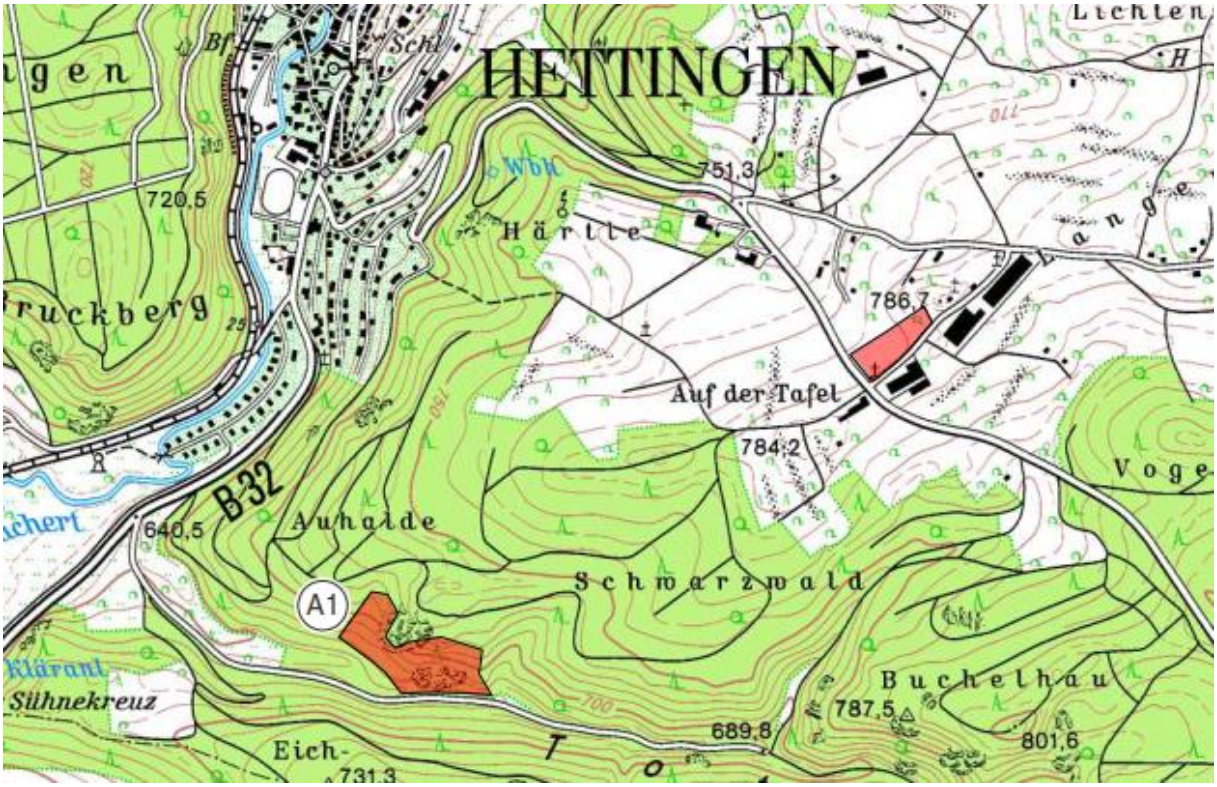
Blattgröße: 0.95m x 0.58m = 0.55 m2
Plot erstellt am: 24.10.2018

Stadt Hettingen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Langensteig IV"

Planfassung|16. Oktober 2018

A. Satzung (BauGB)
B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
C. Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Langensteig IV"
Planfassung|16. Oktober 2018

AUFTRAGGEBER

Stadt Hettingen
Schloss
72513 Hettingen

Telefon: 0 75 74 / 9310 - 0
Telefax: 0 75 74 / 9310 - 50

E-Mail: info@hettingen.de
Web: www.hettingen.de

Vertreten durch: Bürgermeisterin Dagmar Kuster

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 18.10.2018

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

A	**Satzung nach BauGB**	**5**
1	**Präambel**	**5**
2	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**7**
2.1	**Art der baulichen Nutzung**	**7**
2.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**7**
2.3	**Bauweise und Baugrenzen**	**8**
2.4	**Verkehrsflächen**	**8**
2.5	**Grünflächen, Grünordnung**	**9**
2.6	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**10**
2.7	**Sonstige Festsetzungen**	**11**
2.8	**Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**	**12**
B	**Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)**	**16**
1	**Präambel**	**16**
2	**Festsetzungen nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**	**18**
2.1	**Gebäude und Nebenanlagen**	**18**
2.2	**Gelände und Niederschlagswasser**	**19**
C	**Begründung**	**21**
1	**Anlass, Ziel und Zweck der Planung**	**21**
2	**Planungsrechtliche Voraussetzungen**	**21**
2.1	**Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)**	**21**
2.2	**Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996)**	**22**
2.3	**Flächennutzungsplan**	**24**
3	**Das Plangebiet**	**25**
3.1	**Lage, Größe und Topographie**	**25**
3.2	**Aktuelle Nutzung**	**26**
3.3	**Baugrund**	**26**
3.4	**Bau- und Bodendenkmäler**	**27**

4 Städtebauliches Konzept 27
4.1 Städtebauliche Zielsetzungen 27
1.1 Nutzung 28
2 Grünordnung 30
2.1 Grünflächen 30
3 Grundwasser und Wasserversickerung 32
4 Erschließung 33
4.1 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen 33
5 Schallschutz 34
5 Naturschutzfachliche Belange 35
5.1 Eingriffsbilanzierung 35
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 35
5.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen 37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996), Auszug Naturschutzkarte 23
Abbildung 2: Geplante Entwicklungsfläche G2; Auszug rechtskräftiger BP GVV Laucherttal (2017) 24
Abbildung 3: Lage im Raum (unmaßstäblich) 25
Abbildung 4: Geltungsbereich, Blick von N 26
Abbildung 5: Geltungsbereich, Blick von SW, im Hintergrund GE Langensteig II 26
Abbildung 6: Ansicht Geltungsbereich (gesamt) von SO 26
Abbildung 7: Pflanzraster (Ortsrandeingrünung Hecke 3-reihig) 31
Abbildung 8: Bestandssituation, Übergang Acker - Feldhecke 31
Abbildung 9: Bestandsituation Feldkreuz mit Einzelbaum (Birke) 31
Abbildung 10: Maybachstraße mit Straßenbegleitgrün (Versickerung) 33
Abbildung 11: Inneringer Straße mit Rad-/Gehweg und Entwässerungsrinne 33

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Hettingen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Langensteig IV“ in öffentlicher Sitzung am 16.10.2018 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,01 ha und liegt auf Teilflächen der Flurnummern 3039, 3043 sowie 507/5 der Gemarkung Hettingen.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Langensteig IV“ besteht aus der Satzung vom 16.10.2018 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 16.10.2018.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung und ein Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.10.2018 beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GO)
  In der Fassung vom 24. Juli 2000

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Langensteig IV“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 38), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom 16.10.2018 dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.10.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Hettingen, den 17.10.2018

1. Bürgermeisterin
Dagmar Kuster

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langensteig IV“ der Stadt Hettingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 25.10.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hettingen, den 25.10.2018

1. Bürgermeisterin
Dagmar Kuster

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Langensteig IV " in der Fassung vom 16.10.2018 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Langensteig II", zuletzt geändert mit 2. Änderung in der Fassung 28.09.2017, außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Langensteig IV" ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO) sind:

- Tankstellen

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl,
hier: 0,8

FH =
max. 14,0m

Firsthöhe als Maximalmaß in Meter; hier 14 m
Gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Firsthöhe bezieht sich bei Sattel-, Pult- und Sheddächern auf die höchste Stelle des Firstes. Bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut bzw. Dachattika.

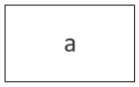
Die maximal zulässige sichtbare Wandhöhe darf nicht mehr als 14,0 m betragen.

ROK
+0,3 m

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort

vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße (Maybachstraße) werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,30 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Abweichende Bauweise (a)

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.

Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeecken und dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0 m zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB).

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. LBO

Nebenanlagen

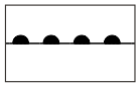
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

2.4 Verkehrsflächen

Bereiche für Ein- und Ausfahrten

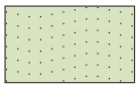
Pro Grundstück ist an den gekennzeichneten Bereichen die Anlage von Ein-/Ausfahrten bis zu einer Breite von je 10 m zulässig.

Beim Anschluss der Grundstückszufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum sind die notwendigen Sichtfelder von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Beeinträchtigung ab einer Höhe von 0,60 m freizuhalten.
Die Betriebsflächen sind so zu gestalten, dass sämtliche durch die Betriebe hervorgerufene Verkehrsvorgänge auf dem Privatgrund durchgeführt werden können. Die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraumes hierfür ist unzulässig.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist in diesem Bereich nicht zulässig

2.5 Grünflächen, Grünordnung



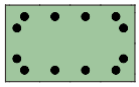
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.).

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Versickerung

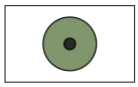
Herstellung von extensiven blütenreichen Wiesenstreifen mit heimischem Saatgut. Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Beachtung der Hinweise in Ziff. 2.8 (Niederschlagswasserbeseitigung) zulässig.

Zweimalige Mahd (1. Schnitt Anfang Juni / 2. Schnitt Herbst).
Abfuhr des Mähgutes, Unterlassung von Düngung.

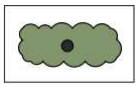


Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung

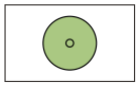
Herstellung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung mit Feldhecken und Einzelbaumpflanzung gemäß Pflanzliste. Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Beachtung der Hinweise in Ziff. 2.8 (Niederschlagswasserbeseitigung) zulässig.



Bestandsbaum, zu erhalten

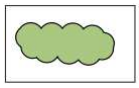


Gehölzpflanzung / Hecke zu erhalten



Zu pflanzender Baum, Lage variabel
Zu pflanzender Baum auf privaten Grünflächen entlang des Straßenraumes bzw. des Ortsrandes
Empfohlener Standort, die genaue Lage ist variabel.
Es sind Baumarten I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung in Ziff. 2.8 zu verwenden.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm Stammumfang. Empfohlener Pflanzabstand ca. 15 m.



Zu pflanzendes Gehölz / Hecke, Lage variabel

Zu pflanzendes Feldgehölz auf privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung. Die Lage der zu pflanzenden Hecke innerhalb der Grünflächen

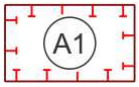
ist variabel. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten gemäß Pflanzliste in Ziff. 2.8

Baumpflanzung in Privatgrundstücken

Zusätzlich zur Ortsrandeingrünung sind auf den Einzelgrundstücken mindestens 4 Bäume I. bzw. II. Ordnung pro 2000 m² zu pflanzen. Davon mindestens 1-2 Bäume pro Grundstück entlang der Maybachstraße (Standortempfehlung siehe Planzeichnung). Zur Auswahl stehen Pflanzenarten gemäß Pflanzempfehlung in Ziff 2.8

Lagerplätze und offene Stellplätze sind mit freiwachsenden Hecken, bestehend aus Sträuchern der in der Pflanzenauswahl angegebenen Artenliste dicht einzupflanzen. Offene Stellplätze sind mit Bäumen und Hecken gemäß Pflanzempfehlung zu durchgrünen.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Abgrenzung Ausgleichsfläche:
hier: aus Ökokontofläche „Waldrefugium Auhalde“

In der Begründung zum Bebauungsplan (sowie in Kapitel 4.2.4 des Umweltberichtes) wird ein Ausgleichsflächenbedarf gemäß §1a BauGB von 119.853 Punkten ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach Ökokontoverordnung Baden-Württemberg, (Stand Dezember 2010).

Für den ökologischen Ausgleich wird das Wald-Ökokonto der Stadt Hettingen zurückgegriffen. Hier werden zur Kompensation des Eingriffs in entsprechender Größenordnung 119.853 Ökopunkte abgebucht.

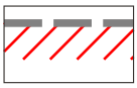
Ausgleichsmaßnahme:
Ausweisung des „Waldrefugiums Auhalde“ analog dem Alt- und Totholzkonzept Baden-Württemberg mit folgenden Einzelmaßnahmen:

- Umfütterung bzw. Verbindung des Waldrefugiums mit Habitatbaumgruppen
- Ausweisung bis Ende des Folgejahres (2018)
- digitale Verortung im Fachmodul INFOGIS/FOKUS
- deutlich sichtbare Kennzeichnung der Habitatbaumgruppen durch die Markierung der Randbäume mit einer umlaufenden weißen Wellenlinie

2.7 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Langensteig IV“



Änderungsbereich BP „Langensteig II“

Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langensteig II“, werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Langensteig IV“ ersetzt.

Emissions-kontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

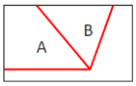
Emissionskontingente L_{EK} dB(A)/m²	
tags	nachts
63	48

Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der TA Lärm. Es wird lediglich die Pegeländerung aufgrund des Abstandes berücksichtigt. Die abschirmende Wirkung von Hindernissen und Reflexionen, Boden- und Meteorologiedämpfung, die Luftabsorption und das Raumwinkelmaß wurden nicht berücksichtigt.
Der Nachweis der Einhaltung erfolgt nach den in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm von 2017) angegebenen Verfahren. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, September 1997).
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	*Zusatzkontingent in dB(A)/m²*	
	Tags	*Nachts*
A	0	0
B	1	1

Für die Einwirkungsorte innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.
Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
Im Rahmen eines bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente, im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz, nachzuweisen.

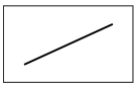


Emissionskontingente:
Richtungssektoren für Zusatzkontingente

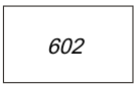
Bodenversiegelung und Grundwasser

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück unverschmutzt zu versickern.

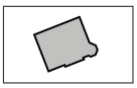
2.8 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)

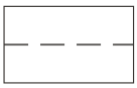


Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



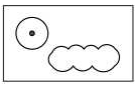
Bestandsgebäude

Abgrenzung Geltungsbereich bestehender BP „Langensteig II“



Grundstücksgrenze, Planung

Geplante Grundstücksgröße
(Vorschlag, mit Angabe ca. Parzellengröße)

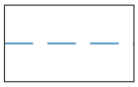


Baum-, Gehölzbestand

Biotop, Bestand
amtl. geschütztes Biotop

Feldkreuz

Gasleitung, Bestand



Wasserleitung, Bestand

Kanal, Bestand

Pflanz-empfehlung

Es wird empfohlen, im Bereich der Grünflächen / Ortsrandeingrünungen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

<u>Bäume I. und II. Ordnung:</u>

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Bergulme	Ulmus gabra
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Alternativ sind heimische Obstbäume zu pflanzen.

<u>Großsträucher und Sträucher:</u>

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.
Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.
Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Baugrund

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Baugebieten (Langensteig I und Langensteig II) keine Auffälligkeiten / Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Archäologie, Bodendenkmäler

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Sonstige ergänzende Hinweise

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

Im Bereich der Erschließungsstraßen sollten insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden. Die Nachtbeleuchtung soll auf das notwendigste Minimum reduziert werden. Verwendung von gerichteten nach unten strahlenden Leuchtkörpern.

Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Hettingen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Hettingen am 16.10.2018 zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langensteig IV“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 16.10.2018
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus

den textlichen Festsetzungen nach § 74 vom 16.10.2018

Beigefügt ist die Begründung vom 16.10.2018

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

- Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GO)
  in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ausgefertigt:
Hettingen, den 25.10.2018
(Siegel)

Dagmar Kuster
Bürgermeisterin

2 Festsetzungen nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

FD/SD/PD
SHPD

Zulässige Dachformen

SD = Satteldach
PD =Pultdach
SHED = Sheddach
FD = Flachdach

Bei Flachdächern ist eine extensive Begrünung erwünscht.

DN =
0-30°

Zulässige Dachneigung
hier: 0-30° (für FD, PD, SD)

Für Sheddächer wird keine Dachneigung festgesetzt.

Dach-eindeckung

Es sind nur blendfreie, abtragsfreie und nicht spiegelnde Materialien zulässig.

Solarthermie und Photo-voltaikanlagen

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen gegenüber der Maybachstraße bzw. Inneringer Straße und umliegenden Nutzungen sind zu vermeiden.

Fassaden-gestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.
Fassadenbegrünungen sind erwünscht (z.B. Rankpflanzen).

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein:

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 8,0 m (ab ROK) zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.
- Fremdwerbungen

FD/SD/PD
SHPD

Zulässige Dachformen

SD = Satteldach
PD =Pultdach
SHED = Sheddach
FD = Flachdach

Bei Flachdächern ist eine extensive Begrünung erwünscht.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Sie sind mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen oder als Hecke zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente, o.ä.) ist zu verzichten.

Einfriedungen dürfen einen Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten.

2.2 Gelände und Niederschlagswasser

Gelände-modellierung

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind ebenfalls zulässig. Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Gelände-modellierung

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind ebenfalls zulässig. Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Niederschlags-wasser / Versickerung / Grundwasser

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene, mind. 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten. Versickerungsmulden haben einen Mindestabstand zum mittleren Hochwasserstand (MHW) von mindestens einem Meter einzuhalten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III b des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnenhalde“ Nr. 437057 und damit in einem Bereich von bedeutsamen und schutzbedürftigen Grundwasservorkommen. Die Verbote gem. § 3 der Schutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen. Die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken ist nicht erlaubt.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.
Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Hettingen beabsichtigt aufgrund der hohen Nachfrage an gewerblichen Entwicklungsflächen im direkten Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete Langensteig II und Langensteig III auf einer Fläche von ca. 1,01 ha die baurechtliche Grundlage für die Erweiterung der kommunalen Gewerbeflächen zu schaffen.

Die Stadt Hettingen möchte durch dieses Vorhaben die kommunale Wirtschaftsstruktur sichern und die Grundlage für den Erhalt bzw. die Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen schaffen. Die geplanten Gewerbeflächen (GE) sollen vorrangig der Bedarfsdeckung bzw. erforderlichen Erweiterungen von ortsansässigen Betrieben dienen und darüber hinaus auch Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ermöglichen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Die Entwicklung in Baden-Württemberg soll sich am übergeordneten Leitbild der räumlichen Entwicklung orientieren. In Anbetracht des vorliegenden Bebauungsplanes sind v.a. folgende Grundsätze relevant:

- Prinzip der Nachhaltigkeit.
- Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit als Wirtschaftsstandort

Die Stadt Hettingen ist gemäß LEP der Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zuzuordnen. Dieser „… ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“ (LEP 2.4.3)

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung (allgemein) sind gemäß LEP folgende Grundsätze bzw. Ziele einzuhalten:

„Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln. Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.“

Hinsichtlich der Bereitstellung von Gewerbeflächen gibt das LEP u.a. folgendes Ziel vor:

„Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.“ (LEP 2.4.3.2)

Hinsichtlich der Nachhaltigkeit und des sachgerechten Umgangs mit den natürlichen Ressourcen ist folgender Grundsatz zu beachten:

„Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.“(LEP 5.1.1)

Die Stadt Hettingen plant mit ihrem Vorhaben der Nachfrage an Erweiterungsflächen für Gewerbe gerecht zu werden und die wohnortnahen Arbeitsplätze im (ländlichen) Raum Hettingen zu sichern. Der Geltungsbereich schließt sich unmittelbar an die vorhandenen Gewerbeflächen (Langensteig II und III) an. Die Durchführung der Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung sowie die sachgerechte Aufarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange ist gewährleistet, dass die ökologischen Belange hinreichend berücksichtigt und Eingriffe in den Naturhaushalt auf ein Minimum reduziert und sachgerecht ausgeglichen werden.

2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996)

Die Stadt Hettingen weist keine zentralörtliche Funktion auf. Hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur ist Hettingen als „Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung“ klassifiziert. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll in diesen Gemeinden die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden „Hierzu ist eine aktive Baulandpolitik in den geeigneten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen für den Eigenbedarf und für die Aufnahme möglicher Wanderungen notwendig. Bei der Schwerpunktbildung im Ländlichen Raum muss auf der anderen Seite aber auch die historisch gewachsene Siedlungsstruktur berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere in solchen Gemeinden, wo eine eindeutige Schwerpunktbildung nicht möglich ist wie z.B. in (…) Hettingen“. (2.3.2 Z, B). Bereits in der übergeordneten Bauleitplanung (FNP) wurden die Grundlagen dafür geschaffen, dass eine gewerbliche Entwicklung räumlich gebündelt außerhalb der historischen Siedlungsstrukturen ermöglicht wird. Der Geltungsbereich des „BP Langensteig IV“ liegt innerhalb dieser Flächen, auf der Hettinger Hochfläche oberhalb des Laucherttales und dem historischen Stadtgebiet von Hettingen.

Hettingen liegt an der regionalen Nord-Süd-Entwicklungsachse Überlingen-Sigmaringen-Reutlingen, welche die Bedeutung einer Landesentwicklungsachse hat. Sie dient der Entlastung des Bodenseeraumes, welche u.a. durch eine Stärkung des strukturschwachen Raumes erzielt werden soll (2.2.3 Z).

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt in einem „schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“ (Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Brunnenhalde) –

Im Norden und Westen grenzt die „Heckenlandschaft östlich Hettingen“ an, welche als schutzbedürftiger Bereich für „Naturschutz und Landschaftspflege“ (gelbe Schraffur) gekennzeichnet ist. Der Geltungsbereich liegt jedoch außerhalb dieser Fläche.

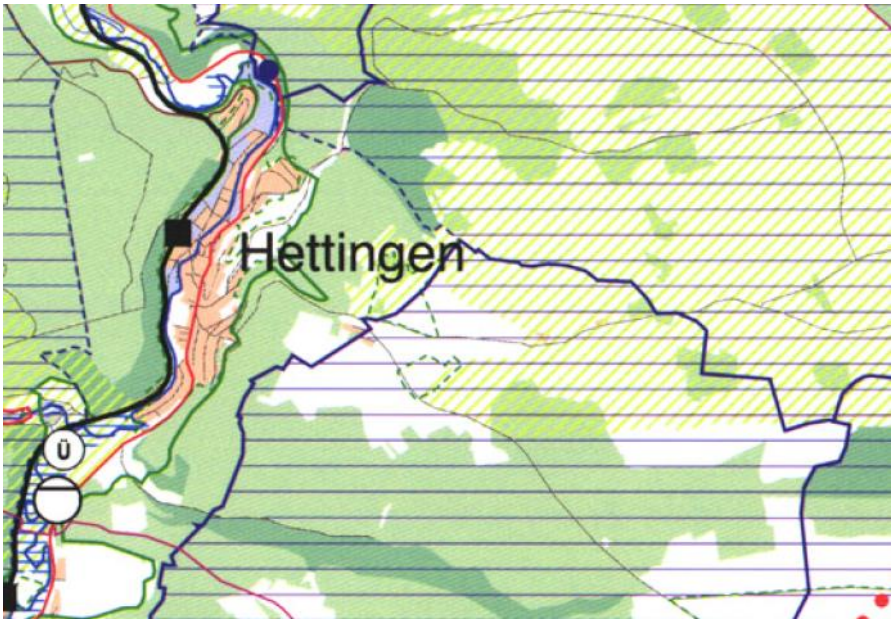


Abbildung 1: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996), Auszug Naturschutzkarte

Der Geltungsbereich liegt in einem „schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“ (Längsschraffur violett). In diesen Flächen „sollen die Extensivierung der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorrangig gefördert und Maßnahmen zur Verbesserung der Abwasserbehandlung (…) beschleunigt durchgeführt werden.“
(V 3.3.5).

Im Norden und Westen grenzt die „Heckenlandschaft östlich Hettingen“ an, welche als schutzbedürftiger Bereich für „Naturschutz und Landschaftspflege“ (gelbe Schraffur) gekennzeichnet ist. Der Geltungsbereich liegt jedoch außerhalb dieser Fläche.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Laucherttal (Rechtskraft seit 22.06.2017) ist der Standort des Geltungsbereiches als geplante „Gewerbliche Baufläche (G2)“ dargestellt. Diese Fläche wurden im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes insbesondere für die Eigenentwicklung von ortsansässigen Gewerbebetrieben ausgewiesen.

Abbildung 2: Geplante Entwicklungsfläche G2; Auszug rechtskräftiger BP GVV Laucherttal (2017)

Die gegenständliche Bebauungsplanung leitet sich somit aus dem Flächennutzungsplan ab. Der Geltungsbereich hat sich im Zuge der kleinmaßstäblichen Planung gegenüber der FNP Darstellung lediglich leicht verändert, es wurde im Nordosten gemäß dem Gelände- und Grundstücksverlauf leicht erweitert. Bei der integrierten Fläche handelt es sich um intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, die ökologische Verträglichkeit dieser Flächenabrundung wurde im Zuge der Umweltprüfung überprüft und bestätigt.

Redaktionelle Anmerkung: die im FNP angegebene Flächengröße „1,09 ha“ (siehe Abbildung) ist zu groß angesetzt, die dargestellte Fläche umfasst lediglich ca. 0,9 ha. Der Geltungsbereich BP beträgt rund 1,01 ha.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,01 Hektar und liegt auf der „Hettinger Hochfläche“ zwischen der Stadt Hettingen und dem Stadtteil Inneringen auf einer mittleren Höhe von ca. 785 m ü. NHN. Er umfasst Teilflächen der Flurnummer 3039, 3043 sowie 507/5 der Gemarkung Hettingen.

Der Geltungsbereich überschneidet sich geringfügig mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langensteig II“ zuletzt geändert am 28.09.2017 . Er setzt diesen in diesem Überschneidungsbereich außer Kraft. Die Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Langensteig IV“ ersetzt. Innerhalb dieses Überschneidungsbereiches befinden sich lediglich unbebaute Verkehrs-/Seitenflächen.

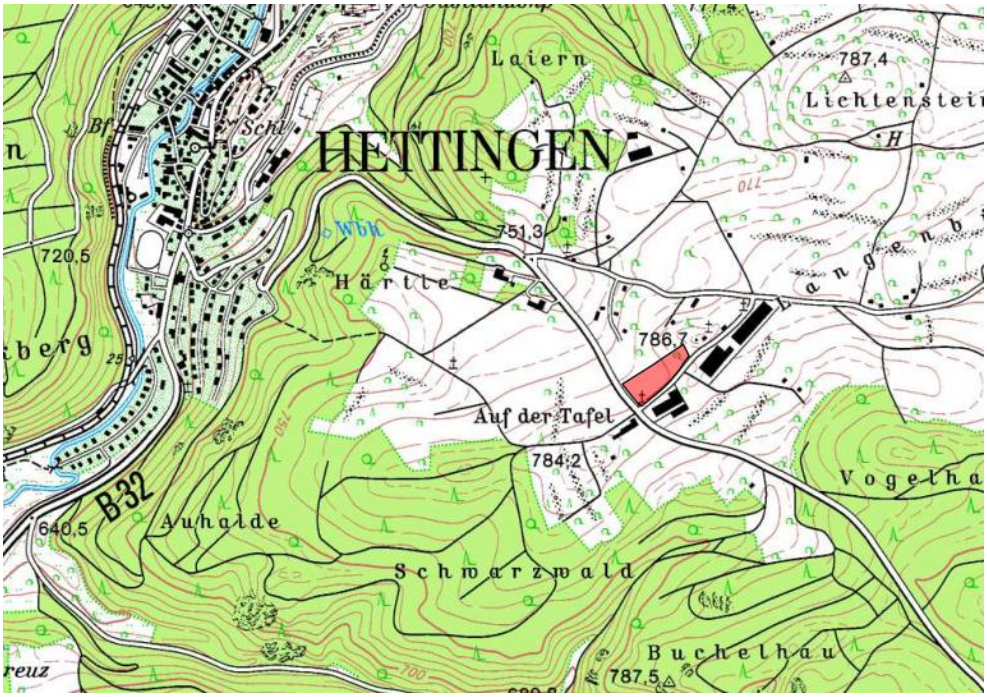


Abbildung 3: Lage im Raum (unmaßstäblich)

Die Flächen liegen an der Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Stadt Hettingen (ca. 2 km) und Inneringen (ca. 4 km). In Hettingen besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Bundesstraße B 313 (Sigmaringen-Reutlingen). Das Mittelzentrum Sigmaringen ist ca. 20 km entfernt, das Oberzentrum Reutlingen ca. 50 km. Die Entfernung nach Gammertingen (Unterzentrum) beträgt ca. 10 km.

Die innere Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Maybachstraße. Der Bereich „Langensteig“ wurde vor Rund 20 Jahren als Siedlungserweiterungsfläche erschlossen. In einem ersten Schritt wurde 2001 ein Bebauungsplan aufgestellt (Langensteig I), in welchem zum einen eine Wohnbaufläche (Bereich Spethstraße) und eine Gewerbefläche entlang der Maybachstraße festgesetzt wurde. Die Wohnbauflächen sind noch nicht vollständig bebaut. Die Gewerbeflächen wurden im Zuge der Bebauungsplanverfahren Langensteig II und Langensteig III in nördliche Richtung erweitert und sind

zwischenzeitlich größtenteils überbaut bzw. an Gewerbetreibende veräußert. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens ist zwischen den Gewerbeflächen und den Wohnbauflächen situiert. Die Entfernung zur (geplanten) Wohnbebauung beträgt ca. 50 m. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Vereinsheim des örtlichen Schützenvereines.

Die Flächen liegen auf der Hettinger Hochfläche. Das Gelände ist leicht bewegt, es fällt von Nord in südwestliche Richtung leicht ab.

3.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig als Grünlandfläche bzw. Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten befindet sich ein Saum an Feldhecken sowie ein Baumbestand. Im Südwesten befindet sich im Umfeld eines Feldkreuzes ein Einzelbaum (Birke) sowie ein Feldgehölz.

Abbildung 4: Geltungsbereich, Blick von N

Abbildung 5: Geltungsbereich, Blick von SW, im Hintergrund GE Langensteig II

Abbildung 6: Ansicht Geltungsbereich (gesamt) von SO

3.3 Baugrund

Der Geltungsbereich befindet sich naturräumlich im Bereich der Mittleren Flächenalp. Der geologische Untergrund des Planungsraumes wird aus Lacunosamergel sowie Untere und Obere

Felsenkalkformationen aus dem Jura aufgebaut. Der Boden im Planungsraum besteht aus einer braunen Rendzina sowie Rendzina und Terra fusca aus Kalkstein. Die Bodenart ist überwiegend lehmig bis tonig mit eher geringer Speicherkapazität.

Nachdem die Baugrundbeschaffenheit der angrenzenden Baugebiete Langensteig II und Langensteig III keine besonderen Auffälligkeiten zeigte und diesbezüglich keine Probleme bei der Bebauung auftauchten, wurde für das vorliegende Bauleitplanverfahren auf eine vorgezogene Untersuchung des Baugrundes verzichtet. Sollten sich im Zuge der Bebauung Auffälligkeiten zeigen, so ist der Untergrund von den Bauherren zu untersuchen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Grundsätzlich können Setzungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Vorbelastungen bzw. Altlasten sind nicht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

3.4 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. An der Wegkreuzung Inneringer Straße / Maybachstraße befindet sich ein hölzernes Wegkreuz (außerhalb des Geltungsbereiches), welches durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Das Wegkreuz ist nicht als Kulturdenkmal erfasst.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das geplante Gewerbegebiet möglichst angepasst in die umgebende Bebauung bzw. Landschaft zu integrieren und zugleich eine effiziente und bedarfsgerechte Erschließung zu gewährleisten. Darüber hinaus soll den ökologischen Belangen und Ansprüchen (Wasserrückhalt, Eingrünung) in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, Reglementierungen in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gezielten gestalterischen Festsetzungen soll die Bebauung des Gebietes so gesteuert werden, dass negative Blickbezüge oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen bestmöglich vermieden werden. Zugleich sollen die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass Betriebsabläufe effizient und zeitgemäß gestaltet werden können (Verkehr, Erschließung, Emissionsschutz etc.).

Durch gezielte grünordnerische Festsetzungen soll eine angepasste Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet und die optische Wahrnehmung des Areals dadurch aufgewertet werden. Ergänzend soll durch die Ausweisung von Grünflächen (privat/öffentlich) innerhalb des Gewerbegebietes die Flächenversiegelung reduziert und der Rückhalt von Oberflächenwasser optimiert werden. Durch Festsetzung konkreter Pflanzempfehlungen sollen insbesondere in den Randbereichen des Gewerbegebietes naturnahe Lebensräume bzw. Rückzugsbereiche für heimische Pflanzen und Tierarten entwickelt werden.

Mit dem gewählten Festsetzungsumfang soll einerseits eine maßvolle Entwicklung und Außenwirkung des geplanten Gewerbegebietes vorgegeben werden, andererseits müssen vorausschauend ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Betriebsansiedlungen zugelassen werden, um den Standort aus wirtschaftlicher Sicht attraktiv vermarkten zu können. Der gewählte Festsetzungsumfang regelt daher im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen. Auf die Festlegung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da diese nur eine eingeschränkte städtebauliche Regelungsfunktion hat.

1.1 Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der gesamte Geltungsbereich einheitlich als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Tankstellen sind nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sind ebenfalls nicht zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes soll insbesondere lokalen Betrieben die Möglichkeit eröffnet werden, sich hier anzusiedeln bzw. ihre Betriebsflächen zu erweitern. Vorrangiges Ziel ist die Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen sowie die Schaffung von Rahmenbedingungen für die erforderlichen Entwicklungen heimischer Betriebe.

In Anlehnung an die aktuellen Nutzungen der angrenzenden Gewerbeflächen Langensteig II und Langensteig III und vor dem Hintergrund der Situierung der Gewerbeflächen in einem ländlich/dörflich geprägten Umfeld, sind nur die Nutzungen zulässig, die dem Gebietscharakter der Umgebung und der gewerblichen Nachfrage entsprechen und die der Schaffung/Sicherung von Arbeitsplätzen dienen. Betriebsleiterwohnungen sind – insbesondere vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes - nicht zulässig. Des Weiteren werden im Gewerbegebiet die Betriebe und Nutzungen, die ein hohes Störpotenzial oder Gefahrenpotenzial für die Umwelt verursachen können (Tankstellen) ebenfalls ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Der Festsetzungsumfang hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überbaubaren Grundflächen, die Gebäudehöhen und die Dachform. Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird nicht überschritten. Damit soll gewährleistet werden, dass ausreichend Flächen für den Wasserrückhalt/Versickerung und die innere Durchgrünung zur Verfügung stehen. Teile der Flächen wurden vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung als „private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Versickerung von Oberflächenwasser“ festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird einheitlich mit 14,0 m festgesetzt. Sie an der gegenwärtig nachgefragten / erforderlichen Gebäudehöhe für Betriebe gewerblichen Nutzungen orientiert. Die Firsthöhe bezieht sich bei Sattel-, Pult- und Sheddächern auf die höchste Stelle des Firstes. Bei

Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut bzw. Dachattika. Es wird ergänzend geregelt, dass die maximal zulässige sichtbare Wandhöhe nicht mehr als 14 m betragen darf. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke mit leichter Hanglage. Hier soll auch an der hangabwärts gelegenen Seite (die von der Inneringer Straße aus nordwestlicher Richtung gut einsehbar sind) gewährleistet sein, dass keine überdimensionierten Gebäudefronten einsehbar sind.

Unteres Bezugsmaß ist die Rohfußbodenoberkante. Diese darf maximal 0,3 m über der mittleren Höhe der Erschließungsstraße (Maybachstraße) liegen. Somit soll einerseits gewährleistet werden, dass die Gebäude weitestgehend homogen in das natürliche Bestandsgelände integriert und Aufschüttungen/Abböschungen vermieden werden. Durch den Spielraum +0,3 m soll den Anwesen die Möglichkeit einer besseren Entwässerung ermöglicht werden.

Aufgrund der Lage am Ortseingang und der baulichen Prägung durch das bereits vorhandene angrenzende Gewerbegebiet wird diese Höhe an dieser Stelle als städtebaulich vertretbar erachtet. Beeinträchtigungen von Blickbezügen zu markanten/charakteristischen Landschaftselementen, Siedlungsbildern oder Denkmälern sind durch die zulässigen Maximalhöhen der Gewerbebauten nicht gegeben.

Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um Gebäudeaußenlängen > 50 m zu ermöglichen, damit soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Betriebe und Anlagen, deren Ansiedlung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig gewählt, um somit für die einzelnen Betriebe eine möglichst variable Ausnutzung der einzelnen Parzellen zu ermöglichen. Aus diesem Grund soll auch ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeecken und dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile (bis zu 2,0 m) in Ausnahmefällen zugelassen werden können. Beeinträchtigungen des Gesamterscheinungsbildes sind dadurch nicht zu erwarten.

Dachform und -Neigung

Im Bebauungsgebiet sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Sheddächer zulässig. Die Dachformen werden an die Zulässigkeit der Dachformen in den angrenzenden Gewerbegebieten (Langensteig II und III) angepasst. Gegenwärtig befinden sich dort vorwiegend Satteldacht- und Flachdachbauten. Mit dem zulässigen Spielraum von bis max. 30 ° Dachneigung wird ein ausreichender Spielraum für die Gewerbebauten eingeräumt. Sowohl funktionale (Dachkonstruktion Leichtbauweise) als auch städtebauliche Kriterien (homogene Dachlandschaft) wurden hierbei berücksichtigt. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden und auf Dächern sind möglich und erlaubt. Bei Gründächern ist eine Dachbegrünung erwünscht.

Werbeanlagen

Nachdem das Gewerbegebiet eine separate Siedlungseinheit darstellt und nicht unmittelbar an historisch gewachsene Siedlungsflächen bzw. Wohnbaugebiete anschließt, werden die Werbeanlagen nur dahingehend geregelt, dass von ihnen keine Beeinträchtigungen der äußeren Umgebung ausgehen.

Störende bzw. stark beeinträchtigende oder ablenkende Wirkungen insbesondere bezogen auf den Straßenraum der Inneringer Straße sollen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere Festsetzungen zur Dimensionierung, Anordnung der Anlagen sowie zur Vermeidung von Werbeanlagen mit starkem Licht- bzw. Lasereinsatz getroffen. Die Werbezwecke sollen lediglich den tatsächlich ansässigen Betrieben dienen. Fremdwerbungen sind unzulässig.

2 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Gewerbeflächen, Baukörper und Stellflächen in die umgebende Landschaft
- Aufwertung und Gliederung der Freianlagen durch angepasste Durchgrünung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch vorzugsweise Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Rasenpflaster, etc.)
- Schaffung von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser, Grünflächen
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Aufbau von internen, ökologisch wirksamen Vernetzungsstrukturen

2.1 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen sind unterteilt in öffentliche Grünflächen und private Grünflächen.

Öffentliche Grünflächen befinden sich zum einen im Bereich der bestehenden Feldhecke im Nordwesten, sowie im am Einmündungsbereich Maybachstraße / Inneringer Straße im Südwesten des Geltungsbereiches. In beiden Bereichen soll durch entsprechende Festsetzungen der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sichergestellt werden. Im Bereich der (teilweise biotopgeschützten) Feldhecke im Nordosten wird durch die grünordnerische Festsetzung darüber hinaus gewährleistet, dass ein Mindestabstand zur Bebauung gewahrt bleibt und sich der hier in Ansätzen vorhandene vorgelagerter Kraut-Hochstaudensaum verbreitern kann.

Am Einmündungsbereich Maybachstraße / Inneringer Straße soll durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche vorrangig der Baum- und Gehölzbestand sowie das hier befindliche Wegkreuz an dieser Stelle im Bestand gesichert werden.

Abbildung 7: Bestandssituation, Übergang Acker - Feldhecke

Abbildung 8: Bestandsituation Feldkreuz mit Einzelbaum (Birke)

Die **privaten Grünflächen** innerhalb der Grundstücksflächen haben unterschiedliche Funktionen zu erfüllen. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf eine standortgerechte Einbindung der Gewerbeflächen in die umgebende Landschaft gelegt. Ergänzend hierzu sollen die Flächen so angelegt sein, dass eine oberflächige Versickerung möglich ist.

Nachdem das geplante Gewerbegebiet insbesondere von Westen kommend gut einsehbar ist und in dieser Richtung - in einem Abstand von rund 50 m- ausgewiesene Wohnbauflächen anschließen (bislang unbebaut) wird hier entlang der Grundstücksgrenze die Anlage einer mindestens 5 m breiten Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen festgesetzt (Privatgrund). Um eine regionaltypische und standortgerechte Eingrünung zu gewährleisten, hat die Bepflanzung mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste und Pflanzraster (siehe Abbildung) zu erfolgen.

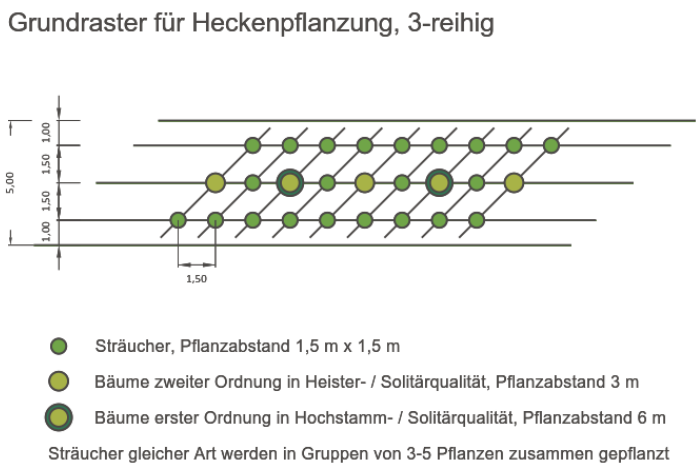


Abbildung 9: Pflanzraster (Ortsrandeingrünung Hecke 3-reihig)

Im Südwesten verläuft unmittelbar entlang des Geltungsbereiches eine öffentliche Entwässerungsmulde, an die sich ein Geh-/Radweg anschließt. Im Anschluss an diese bereits bestehende Entwässerungsrinne wird auf den privaten Bauflächen die Anlage eines 5 m breiten Blühstreifens festgesetzt. Dieser soll als natürliche Versickerungsfläche dienen. Darüber hinaus wird durch die Vorgabe, hier einen standortgerechten extensiven Blühstreifen anzulegen eine ökologische und visuelle Aufwertung am Übergang zwischen dem Radweg und Gewerbegebiet geschaffen. In Ergänzung an die Vorgaben und die Bebauung des unmittelbar anschließenden Gewerbegebietes Langensteig II im Südosten wird hier auf die Anlage eines Gehölzsaumes verzichtet.

Um die Funktionalität und effiziente Flächennutzung der Gewerbeflächen nicht zu sehr einzuschränken und zugleich eine Mindestdurchgrünung, insbesondere in den einsehbaren Bereichen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass jeweils pro 2.000 m² vier standortgerechte Bäume I. bzw. II. Ordnung (gem. Pflanzliste) zu pflanzen sind und mindestens einer bzw. zwei dieser Bäume davon entlang der Erschließungsstraße (Maybachstraße) zu pflanzen sind. Die empfohlenen Standorte sind im Plan gekennzeichnet, die genaue Lage ist variabel. Ergänzend hierzu sollen Lagerplätze und offene Stellplätze mit heimischen Gehölzen eingegrünt werden.

3 Grundwasser und Wasserversickerung

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Hierfür sind auch die ausgewiesenen Grünstreifen vorgesehen welche entlang des Geltungsbereiches angesiedelt sind. Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen sind die entsprechenden rechtlichen Vorgaben einzuhalten (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes /§ 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg).

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III b des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnenhalde“ Nr. 437057 und damit in einem Bereich von bedeutsamen und schutzbedürftigen Grundwasservorkommen. Grundsätzlich ist die Entwicklung von Gewerbeflächen in dieser Zone zulässig, die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung (§3) bzgl. des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffe sind jedoch entsprechend einzuhalten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Um sicherzustellen, dass der Untergrund eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, sind gegebenenfalls im Oberboden anstehende bindige Schichten abzutragen.

4 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet liegt unmittelbar an der vorhandenen Gemeindeverbindungsstraße zwischen Hettingen und Inneringen. In Hettingen besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Bundesstraße B 313 (Sigmaringen-Reutlingen). Die innere Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Maybachstraße, welche bislang erst einseitig im Süden bebaut ist. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Maybachstraße. Die gesamte Erschließung (Verkehr sowie Ver-/Entsorgung) erfolgt über diese vorhandene Straße. Diese Erschließungsstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Fahrbahn weist eine Breite von 6,0 m auf. Im Zuge der damaligen Planung wurde die Straße bereits so dimensioniert, dass sie die Kapazitäten einer beidseitigen gewerblichen Nutzung abdecken kann. Alle geplanten drei Baugrundstücke sind direkt an die Maybachstraße angeschlossen. Zwischen dem Straßenraum und den geplanten Grundstücksgrenzen verläuft eine 2 m breite öffentliche Grünfläche (Entwässerungsmulde). Hier sind pro Grundstück, in definierten Bereichen (siehe Planzeichnung) Zufahrten von bis zu 10 m Breite zulässig. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Zufahrten zu den Betrieben klar definiert und gebündelt sind und die Überbauung des vorhandenen Grünstreifens auf das notwendige Minimum reduziert werden kann.

Aufgrund der vorgegebenen Erschließungssituation war die Prüfung von alternativen Erschließungsmöglichkeiten im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens hinfällig.

Abbildung 10: Maybachstraße mit Straßenbegleitgrün (Versickerung)

Abbildung 11: Inneringer Straße mit Rad-/Gehweg und Entwässerungsrinne

4.1 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die erforderliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist folgendermaßen gewährleistet:

Strom:
Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW.

Fernmeldeversorgung / Telekommunikation:
Der Anschluss der Gewerbeflächen an das Fernmeldeleitungsnetz der Telekom ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen/Anschlüsse ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadt Hettingen.

Abwasserentsorgung:
Die technische Infrastruktur und Anschlussmöglichkeit an das überörtliche Abwassersystem ist gegeben. Das Abwasser wird über das Pumpwerk der Kläranlage in Veringendorf zugeleitet.

Die erforderlichen Rahmenbedingungen der Abwasserentsorgung sind somit gegeben, weitere Berechnungen / Detaillierungen werden im Rahmen der weiteren Genehmigungen erfolgen.
Im Geltungsbereich ist eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone vorgesehen, um die Einleitungen in die öffentliche Kanalisation so gering wie möglich zu halten.

Müllbeseitigung:
Die Müllbeseitigung wird sichergestellt durch den Landkreis Sigmaringen

5 Schallschutz

Zur Regelung der Lärmschutzerfordernisse wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt („Schalltechnische Untersuchung Langensteig IV in Hettingen“, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, Entwurf 02. Mai 2018).

Die Gewährleistung des Schallschutzes erfolgt über eine Geräuschkontingentierung. Da die zukünftige Nutzung der Gewerbeflächen derzeit nicht bekannt ist, bietet die „Geräuschkontingentierung“ nach DIN 456911 ein geeignetes Instrument die Entwicklung des Gewerbegebietes unter Lärmgesichtspunkten zu steuern: Es lassen sich Festsetzungen treffen, mit denen die Einhaltung der gewünschten Zielwerte im zukünftigen Wohngebiet sichergestellt sind. Die Geräuschkontingentierung regelt die Verteilung der maximal möglichen Schallabstrahlung auf den einzelnen Gewerbeflächen und beugt damit dem Windhundprinzip vor.

Die Geräuschkontingentierung bzw. Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln erfolgt unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Gewerbebetriebe bzw. -gebiete (Langensteig II / Langensteig III). Grundlage bildet die bestehende Untersuchung aus dem Jahr 2009. Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die Wohnbebauung, die sich nördlich der geplanten Gewerbegebietsflächen befinden. Zum Schutz der südlich bis nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiete werden keine Festsetzungen getroffen.

Es wird festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, welche die zulässigen Emissionskontingente tags (63 dB(A) / m²) und nachts (48 dB (A) / m²) nicht überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente um gewisse Zusatzkontingente. Die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente ist im Rahmen eines bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5 Naturschutzfachliche Belange

5.1 Eingriffsbilanzierung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Dabei wurde das modifizierte Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen angewandt, welches u. a. auch die Bewertung des Landschaftsbildes vorsieht. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wäre entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufzubringen (z. T. nach einer Zwischenlagerung). Zurzeit steht allerdings keine geeignete Ausgleichsfläche für den Oberbodenauftrag zur Verfügung, so dass der Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden über den ökologischen Ausgleich erbracht werden soll. Der humose Oberboden wird z.T. bei der Gestaltung der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches wiederverwertet und sachgerecht verwendet.

Die Zusammenführung der drei Teilsysteme Biotoptypenbewertung (67.218 ÖP), Bodenbewertung (48.527 ÖP) und Landschaftsbildbewertung (6.576 ÖP) ergibt einen Gesamtbedarf von **122.321 Ökopunkten (ÖP),** der über externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen ist.

→ Details zur Bilanzierung siehe Umweltbericht

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Luft/ Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Reduzierung der Flächenversiegelung, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		Pflaster etc.) im Bereich der Stellplätze. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Der Oberboden wird im Rahmen der Erschließung gesondert abgetragen und zwischengelagert. Er wird für die Gestaltung der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches verwendet.
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen. Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers größtenteils auf dem Baugrundstück und auf einem im Westen situierten Versickerungstreifen. Das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken wird nicht auf den öffentlichen Grund geleitet, sondern versickert auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone.
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	Einhaltung von Pufferstreifen zur Feldhecke am nördlichen Rand und zur benachbarten Wiese. Anreicherung der Landschaft durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen (auf den öffentlichen Grünflächen am Süd- und Nordrand des Geltungsbereiches werden Baum- und Strauchhecken sowie eine Baumreihe entwickelt) Vermeidung von negativen betriebsbedingen Auswirkungen auf die Insektenfauna und Fledermäuse durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraßen. Bei Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.). Bauarbeiten sind schon vor der Vogel-Brutzeit zu beginnen und sukzessive während der Vegetationsperiode fortzuführen, um zu vermeiden, dass Bruten durch das plötzliche Auftreten von Störungen aufgegeben werden. Falls mit den Baumaßnahmen nicht im nächsten Winterhalbjahr (2018/19) begonnen werden sollte, sondern erst während oder nach der nächsten Vegetationsperiode, wird der Acker rechtzeitig vor Baubeginn (spätestens aber ca. vier bis acht Wochen vor der Getreideernte) von einem fachkundigen Gutachter nochmals auf ein Vorkommen von *„Bromus grossus“* untersucht. Damit soll ausgeschlossen werden, dass die Art bei einer

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		nicht auszuschließenden späteren Ansiedlung doch noch von dem Vorhaben betroffen wird. Falls die Art nachgewiesen werden sollte, wird das Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich benachrichtigt, um die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen und einzuleiten.
Landschaftsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen). Die maximal sichtbare Wandhöhe wird begrenzt um zu vermeiden, dass auf den einsehbaren und hangabgeneigten Gebäudeseiten überdimensionierte Fassadenansichten entstehen. Werbeanlagen sind in Anordnung, Größe und Art reglementiert. Die Fassadenflächen sind so zu gestalten, dass die Kulissenwirkung der Hallenkörper im Landschaftsbild deutlich abgemildert wird (z. B. Ausschluss von grelle, fluoreszierenden und spiegelnden Flächen sowie Empfehlung von Begrünungen. Eine Abstimmung der geplanten Fassadengestaltungen erfolgt durch das zuständige Landratsamt Sigmaringen im Zuge der Baugenehmigungen. Es ist lediglich die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern erlaubt.
Kulturelles Erbe und Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Die Grünfläche im Bereich des Feldkreuzes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um das hier befindliche Holzkreuz samt Bepflanzung in seinem Bestand zu sichern. Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

5.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der erforderliche Bedarf an 122.321 Ökopunkten, ist über externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Für die ökologische Aufwertung wird – in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt & Arbeitsschutz am Landratsamt Sigmaringen (Boden und Naturschutz) - auf das Wald-Ökokonto der Stadt Hettingen zurückgegriffen. Hier werden zur Kompensation des Eingriffs in entsprechender Größenordnung Ökopunkte abgebucht. Abbuchungen von der Ökokontofläche „Entwicklung des Waldrefugiums Auhalde“ vorgenommen. Sie liegt auf Teilflächen der Flurnummern (amtl. Kennzeichnung) 8990-000-02469/001 und 8990-000-00365/001 (jeweils Gemarkung Hettingen) und umfasst eine

Fläche von ca. 3,06 ha. Die Maßnahme ist im Kompensationsverzeichnis des Landratsamtes Sigmaringen aufgelistet.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde, nach der Punktevergabe der Ökokontoverordnung eine ausgeglichene Bilanz für das Vorhaben erreicht werden. Damit werden die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope, Boden und Landschaftsbild vollständig kompensiert.